

NAUTIC S.A.

Informe del Auditor Independiente
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018

NAUTIC S.A.

Contenido

Informe del Auditor Independiente.....	1-4
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	5-6
Estado de Resultados Integral.....	7
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas.....	8
Estado de Flujos de Efectivo.....	9
Notas a los Estados Financieros auditados.....	10-32

Principales abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
SRI	- Servicio de Rentas Internas
SCVS	- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	- Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de

NAUTIC S.A.

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **NAUTIC S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección de **fundamentos de la opinión con salvedad**, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **NAUTIC S.A.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, NIIF para PYMES.

Fundamentos de la opinión con salvedad

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar nuestra opinión.

Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la compañía mantiene un saldo por pagar accionistas de periodos anteriores, cuyos valores no han sido formalizados mediante una figura contractual y a su vez estos saldos no han sido medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, como medición posterior de este pasivo financiero, conforme lo estipulado en la Sección 11.14 de la NIIF para PYMES. (Ref. Nota 15, Obligaciones no corrientes)



Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía. Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por otros auditores, emitido sin salvedades de fecha 26 de abril de 2018.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando



este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el



alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

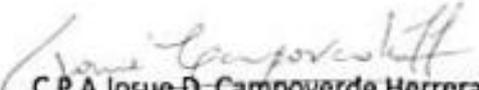
Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2018 de NAUTIC S.A., se emite por separado.

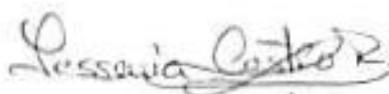
El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite por separado.


C.P.A. Josue D. Campoverde Herrera
Reg. SCVS. No. SC. RNAE- 1248
AUDITOR EXTERNO

Guayaquil, 04 de abril de 2019

NAUTIC S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

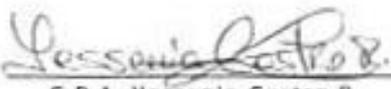
	Notas	2018	2017
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	3.649	5.428
Cuentas y documentos por cobrar clientes	6	10.622	10.606
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	836	3.237
Pagos e Impuestos anticipados	8	10.984	31.576
Total Activos Corrientes		<u>26.091</u>	<u>50.848</u>
 ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipos, neto	9	1.073.113	792.186
Otros Activos no corrientes	10	29.120	-
Total Activos No Corrientes		<u>1.102.233</u>	<u>792.186</u>
 Total Activos		<u><u>1.128.324</u></u>	<u><u>843.033</u></u>

	Notas	2018	2017
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	11	77.850	71.009
Cuentas y documentos por Pagar proveedores	12	602	1.924
Otras cuentas y documentos por pagar	13	51.447	-
Otras Obligaciones Corrientes	14	12.141	6.781
Total Pasivos Corrientes		142.040	79.714
Pasivos No corriente			
Obligaciones no corrientes	15	636.778	725.102
Total Pasivos No Corrientes		636.778	725.102
Total Pasivos		778.818	804.816
Patrimonio			
Capital social	16	10.000	10.000
Reservas	17	4.480	4.480
Resultados acumulados	18	26.136	23.737
Otros resultados integrales	19	308.891	-
Total Patrimonio		349.506	38.217
Total Pasivos y Patrimonio		1.128.324	843.033

Las Notas a los Estados Financieros adjuntas son
Partes integrantes de Estos Estados.

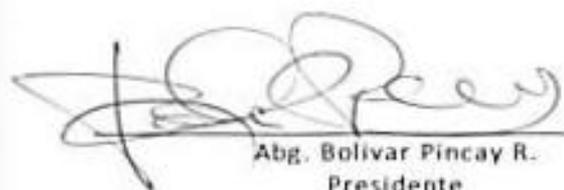

Abg. Bolívar Pincay R.
Presidente

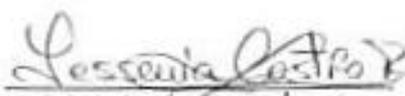

C.P.A. Yessenia Castro R.
Contadora General

NAUTIC S.A.
Estado de Resultados Integral
Por el año terminado del 01 de enero al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	2017
Ingresos			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos por actividades ordinarias		167.720	157.426
TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS		<u>167.720</u>	<u>157.426</u>
TOTAL INGRESOS	20	<u>167.720</u>	<u>157.426</u>
COSTOS			
Costo de venta	*	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos			
De Administración		95.393	96.269
Depreciación		28.893	20.203
Financieros		26.122	32.237
Otros gastos		<u>6.858</u>	<u>1.357</u>
Total Gastos	21	<u>157.267</u>	<u>150.066</u>
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>10.453,08</u>	<u>7.359,07</u>
Participación de trabajadores	22	1.568	1.104
Impuesto a la Renta Corriente	22	6.258	1.903
Reserva Legal		-	435
Total Resultados ordinario del Año		<u>2.627</u>	<u>3.917</u>
Otros resultados integrales			
Ganancia por revaluación de bienes inmuebles *	19	308.891	-
Total Resultado Integral del Año		<u>311.518</u>	<u>3.917</u>

*Las Notas a los Estados Financieros Adjuntos son
Parte integrante de Estos Estados.*


Abg. Bolívar Pincay R.
Presidente


C.P.A. Yessenia Castro R.
Contadora General

NAUTIC S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Otras Reservas	Otros Resultados Integrales del periodo	RESULTADOS ACUMULADOS			Total Patrimonio
						Ganancias acumuladas	Adopcion Primera vez NIIF	Resultados del ejercicio	
Saldos al 1 de enero del 2018	10.000	-	510	3.970		19.821	-	3.916	38.217
Movimientos del año									
Transferencia de resultados	-				308.891	3.916		(3.916)	-
Superavit por revaluación de bienes inmuebles									308.891
Otros ajustes patrimoniales						(229)		2.627	(229)
Resultado neto del periodo									2.627
Saldos al 31 de Diciembre del 2018	10.000	-	510	3.970		23.508	-	2.627	349.506

Saldos al 1 de enero del 2018

Movimientos del año

Transferencia de resultados

Superavit por revaluación de bienes inmuebles

Otros ajustes patrimoniales

Resultado neto del periodo

Saldos al 31 de Diciembre del 2018

Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son
 Parte integrante de estos Estados

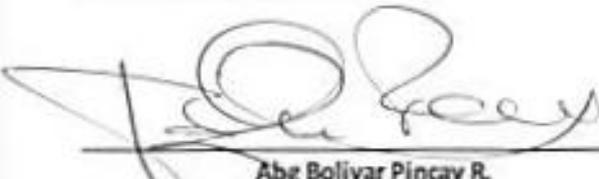
Abg. Bolívar Pincay R.
 Presidente

C.P.A. Yessenia Castro R.
 Contadora General

NAUTIC S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2018
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:	
Recibido de Clientes	189.593
otros cobros por actividades de operación	22.993
Pagado a Proveedores y otros	(37.374)
Otros pagos por actividades de operación	(85.987)
Efectivo Generado por las Operaciones	89.225
Intereses pagados	(26.122)
Participación de trabajadores Pagado	(1.104)
Impuesto a las ganancias Pagado	(1.903)
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:	60.096
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión:	
Adquisiciones de Propiedades y Equipos	(929)
Importe procedente por la venta de Propiedades y Equipos	-
Otras salidas de efectivo	-
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión	(929)
Flujo de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación	
Financiación por prestamos	58.289
Pagos de prestamos	(110.214)
Otras salidas de efectivo	(9.021)
Otras salidas de efectivo	-
Flujo Neto de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación	(60.946)
Aumento (Disminución) Neto en efectivo y equivalentes	(1.779)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del periodo	5.428
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del periodo	3.649

Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son parte integrante de estos estados



Abg Bolívar Pincay R.
Presidente



C.P.A Yessenia Castro R.
Contadora General

NAUTIC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

1.- Información General:

1.1 Constitución y operaciones. - NAUTIC S.A., fue constituida según escritura pública otorgada el 06 de febrero del año 1996 en la ciudad de Babahoyo, provincia de Los Ríos, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 13 de marzo del mismo periodo de constitución.

La Compañía tiene como actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

1.2 Aprobación de estados financieros. - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización del 09 de abril de 2019 dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2.- Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia en el 2018 y otras que entraran en vigencia en periodos posteriores. Estas son de aplicación obligatoria en caso de ser aplicables en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión	01 de enero de 2018
NIIF 1	Adopción por primera vez de las normas Internacionales de información financiera	01 de enero de 2018
NIIF 2	Pago basados en acciones	01 de enero de 2018
NIIF 4	Contratos de seguro (será reemplazada por la NIIF 17)	01 de enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos Financieros	01 de enero de 2018
NIIF 13	Medición del Valor Razonable	01 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos por contratos con clientes	01 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	01 de enero de 2019
NIIF 17	Contratos de seguro	01 de enero de 2021
NIIF PYMES	Norma Internacional para PYMES (actualización dic/2018)	01 de enero de 2015

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos menores a 90 días). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de negociación, es decir en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no presenta Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2018.

Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía tiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2018.

Activos financieros disponibles para la venta

Representados en el estado de situación financiera por inversiones en acciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2018.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2018, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.5.2 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se presentan neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconociendo iniciar al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2018.

Préstamos con instituciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

cuentas por pagar comerciales y otras

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso norma de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses

cuentas por pagar a entidades relacionadas

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entrega para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las propiedades, planta y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada periodo y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

Tipo de bienes	Años de vida útil
Edificios	66
Muebles y Enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de Computación y Software	3

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, planta y equipo.

Un componente de propiedades, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

2.10 Impuesto a la Renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando

se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) Las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los activos por impuestos a la renta diferidos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Beneficios a los empleados

a) *Beneficios de Corto plazo*

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos

administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décima tercera y décima cuarta remuneración: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio)

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no cuenta con un plan de beneficios definido para la jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y no ha reconocido con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y que represente el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan

sustancialmente transferido a comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega de los bienes y servicios.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en las cuentas de resultados.

3 Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinario y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

3.1 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

3.1.1 Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

3.1.2 Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre 2018, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.

3.1.3 Otros riesgos de precio. - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materia prima cotizadas o instrumentos de patrimonio.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es diversificada e independiente.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	Calificación (1)	
	2018	2017
Banco Bolivariano S.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco del Pacifico S.A.	AAA-	AAA- / AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2018.

3.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

3.4 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Adicionalmente, consistente con la Industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos con entidades financieras	257.179	327.795
Cuentas por pagar comerciales y otras	29.532	28.468
Cuentas por pagar a relacionadas	479.965	441.773
(-) Menos efectivo y equivalentes	-3.649	-5.428
Deuda neta	763.028	792.607
Total Patrimonio	349.506	38.217
Capital total	1.112.534	830.824
Ratio de apalancamiento	69%	95%

4 Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

4.1 Vida útil de propiedad, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como lo cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

4.2 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
BANCOS		
<i>Pacífico Cta. Cte.# 505647-0</i>	<i>178</i>	<i>5.428</i>
<i>Bolivariano Cta. Cte.# 531062-1</i>	<i>3.471</i>	<i>-</i>
TOTAL DE BANCOS	<u><i>3.649</i></u>	<u><i>5.428</i></u>
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	<u><u><i>3.649</i></u></u>	<u><u><i>5.428</i></u></u>

Al 31 de diciembre del 2018, este saldo corresponde a depósitos a la vista que la administración mantiene en cuentas bancarias locales de la compañía.

6 Cuentas y Documentos por cobrar clientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Cientes</i>	<u>10.622</u>	<u>10.606</u>
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	<u>10.622</u>	<u>10.606</u>

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de cuentas por cobrar clientes esta representado por facturas generadas a los arrendatarios de los bienes inmuebles de propiedad de la auditada. Tal como sigue a continuación:

<i>Al 31 de diciembre de 2018</i>		
<i>Rango de vencimiento</i>	<i>Por vencer</i>	<i>Vencido</i>
<i>De 1 a 30 días</i>	936,00	-
<i>De 31 a 60 días</i>		- 936,00
<i>De 61 a 90 días</i>		- 936,00
<i>De 91 a 120 días</i>		- 936,00
<i>De 121 a 150 días</i>		- 936,00
<i>Mayor a 151 días</i>		- <u>5.942,41</u>
<i>Cartera total</i>	936,00	<u>9.686,41</u>
<i>Cartera total Global</i>		<u>10.622,41</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de cuentas por cobrar clientes incluye US\$ 5.942 que representa más del 50% de la cartera vencida por más de un año, y según los estados financieros presentado este saldo no incluye el registro por la provisión o deterioro de créditos incobrables.

7 Otras cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Otras cuentas y documentos por cobrar se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Empleados	836	829
Varios	-	2.408
TOTAL DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	836	3.237

8 Pagos e impuestos anticipados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de pagos e impuestos anticipados se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Crédito tributario Renta año anterior (a)	-	22.421
Crédito tributario Renta actual (b)	10.180	8.602
Crédito tributario IVA	804	553
TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS	10.984,05	31.576

- Entre el 31 de diciembre de 2017 y 2018, la disminución de este saldo corresponde a una reclasificación de cuentas debido a que dicho medido fue reconocido como activo por impuesto diferido por créditos fiscales no utilizados o compensados en periodos anteriores. (Nota 10)
- Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al monto acumulado por retenciones fiscales corriente de impuesto a la renta recibidas de clientes, principalmente por arrendamiento de oficinas.

9 Propiedades, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, el saldo de propiedades, planta y equipo consistía de lo siguiente:

	Movimientos				
	dic-17	Adiciones	Ventas-Bajas	Ajustes/Rajos	dic-18
Terrenos	-	-	-	-	-
Edificios (a)	1.082.000	-	-	358.253	1.440.253
Muebles y enseres	5.985	-	-	-	5.985
Equipos de Computación y Software	-	705	-	-	705
Otros activos fijos	-	224	-	-	224
TOTAL COSTO PROPS, PLANTA Y EQUIPO	1.087.985	929	-	358.252,50	1.447.166,17
(-) Depreciaciones Acumuladas	-295.799	-19.605	-	-58.649,13	-374.053,08
TOTAL PROPS, PLANTA Y EQUIPO, NETO	792.186	-18.676	-	299.603,37	1.073.113

- a) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo incluye US\$ 358.253 que corresponde al incremento por revalorización de bienes inmuebles de 4 oficinas y 4 parques en el Edificio la Previsora adquiridos al Banco Central del Ecuador mediante hipoteca abierta a 15 años plazo desde el periodo 2007 y un inmueble adquirido en el periodo 2015 Ubicado en Carchi 609 y 1ero de Mayo. Dando cumplimiento a la normativa internacional y en observancia a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre de 2011 por la Superintendencia de Compañías, en la cual menciona lo siguiente "las compañías que posean bienes inmuebles y que apliquen NIIF para PYMES podrán medir sus inmuebles a valor razonable o reevalúo, utilizando el valor comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011 en adelante, o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías".
- b) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo incluye el gasto por depreciación del año 2018 por un monto de US\$ 19.605, así también el gasto de depreciación del bien revalorizado por un monto de US\$ 9.288, ambos cargados en los resultados de la compañía.

10 Otros Activos no Corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Otros Activos no Corrientes se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Crédito tributario a favor</i>	<i>29.120,02</i>	<i>-</i>
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	29.120,02	-

Entre el 31 de diciembre de 2017 y 2018, la disminución de este saldo corresponde a una reclasificación de cuentas debido a que dicho medido fue reconocido como activo por impuesto diferido por créditos fiscales no utilizados o compensados en periodos anteriores. (Nota 8)

11 Obligaciones financieras corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de obligaciones financieras corrientes se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Préstamos bancarios BCE</i>	<i>77.850</i>	<i>71.009</i>
TOTAL DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES	77.850	71.009

Corresponde al saldo de la porción Corriente al 31 de diciembre de 2018, por el financiamiento de 4 préstamos pagaderos con dividendos anuales y con una tasa de interés reajutable del 9.35% obtenidos del Banco Central del Ecuador desde el mes de feb del periodo 2007, a través de subasta de 4 oficinas y 4 parqueos ubicados en el Edificio la Previsora de la Ciudad de Guayaquil.

Resumen de préstamos bancarios:

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de las obligaciones financieras de la Compañía, los cuales son valorizados al costo amortizado.

ACREEDOR	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tasa Interés	Monto	Corriente
Entidad Financiera					
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9,35%	192.000	17.624
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9,35%	195.000	17.859
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9,35%	245.000	22.488
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9,35%	225.000	19.819
Total					77.850

12 Cuentas y Documentos por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas y documentos por pagar comerciales se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Proveedores Locales</i>	<i>602</i>	<i>1.924</i>
TOTAL CUENTAS Y DOCTOS POR PAGAR COMERCIALES	602	1.924

13 Otras cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Otras cuentas y documentos por pagar se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Otras cuentas por pagar relacionadas</i>	<i>51.446,62</i>	<i>-</i>
TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCTOS POR PAGAR	51.446,62	-

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a préstamos otorgados de la relacionada Noshiro por un monto de US\$ 5.000 y otros terceros por pagar de US\$ 46.447, de los cuales US\$ 35.000 se encuentran comprometidos mediante pagare a la vista de vencimiento anual a una tasa de interés del 11% anual sobre el monto del capital adeudado.

14 Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Otras obligaciones corrientes se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Impuestos por pagar</i>	<i>2.372</i>	<i>2.002</i>
<i>Participación de trabajadores por pagar (a)</i>	<i>1.568</i>	<i>1.104</i>
<i>Impuesto a la Renta por Pagar (b)</i>	<i>6.258</i>	<i>1.903</i>
<i>IESS por pagar</i>	<i>912</i>	<i>929</i>
<i>Beneficios sociales por pagar</i>	<i>1.031</i>	<i>844</i>
TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	12.141	6.781

- a) Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la empresa efectuó el respectivo registro contable de la provisión de participación de trabajadores.

- b) Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la compañía realizó el registro contable por la provisión de Impuesto a la Renta Anual, de conformidad a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario interno y su Reglamento vigentes.

15 Obligaciones no corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Obligaciones no corrientes se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Préstamos bancarios (a)</i>	179.329	256.786
<i>Préstamos Accionistas (b)</i>	428.519	441.773
<i>Depositos en garantía</i>	21.890	-
<i>Otras cuentas por pagar</i>	7.040	26.543
TOTAL DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES	636.778	725.102

- a) Corresponde al saldo de la porción NO Corriente al 31 de diciembre de 2018, por el financiamiento de 4 préstamos pagaderos con dividendos anuales y con una tasa de interés reajutable del 9.35% obtenidos del Banco Central del Ecuador a través de subasta de 4 oficinas y 4 parqueos ubicados en el Edificio la Previsora de la Ciudad de Guayaquil.
- b) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo corresponde a préstamos obtenidos del Accionista del exterior principalmente por concepto de pagos de las cuotas anuales al Banco Central del Ecuador y así también incluye la reclasificación del saldo por pagar que se encontraba en los pasivos corrientes de la compañía y que corresponde a este rubro.

16 Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social consiste de 250.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.04, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Número de acciones	Capital en valores US\$
(US Dólares)		
Saldo al 1 de enero del 2017	250.000	10.000
Aumento de Capital	0	0
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	250.000	10.000
Aumento de Capital	0	0
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	250.000	10.000

17 Reservas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Reservas se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Reservas Legales</i>	510	510
<i>Reservas del Capital</i>	3.970	3.970
TOTAL RESERVAS	4.480	4.480

18 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Ganancias acumuladas (a)</i>	23.508	19.821
<i>Utilidad del ejercicio</i>	2.627	3.916
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	26.136	23.737

- a) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo incluye las ganancias del ejercicio anterior del periodo 2017.

19 Otros Resultados Integrales acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Otros resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Superavit por revaluación de activos fijos</i>	308.891	-
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS	308.891	-

Corresponde a la ganancia acumulada por revalorización de edificios, medidas al modelo de revaluación, de conformidad a la normativa internacional y en observancia a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre de 2011 por la Superintendencia de Compañías, en la cual menciona lo siguiente "las compañías que posean bienes inmuebles y que apliquen NIIF para PYMES podrán medir sus inmuebles a valor razonable o reevaluó, utilizando el valor comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011 en adelante, o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías".

20 Ingresos

Entre el 31 de diciembre del 2018 y 2017, el resumen del rubro de ingresos se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Ingresos por Actividades Ordinarias</i>	167.719,74	157.425,54
<i>Otros ingresos</i>	308.890,90	-
TOTAL INGRESOS	476.610,64	157.425,54

21 Gastos

Por los años 2018 y 2017, los gastos de la compañía se componen de la siguiente manera:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
<i>Gastos de Administración</i>	95.393,47	96.269,00
<i>Gastos de Depreciación</i>	28.892,53	20.203,47
<i>Gastos Financieros</i>	26.122,36	32.237,00
<i>Otros gastos</i>	6.858,30	1.357,00
TOTAL GASTOS	157.266,66	150.066,47

22 Impuesto a La Renta

A continuación, se detalla un resumen del saldo de impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<i>dic-18</i>	<i>dic-17</i>
Resultados antes de Participac trab. e Imp Renta	10.453	7.358
(-) Participación Trabajadores	1.568	1.104
(-) Impuesto a la Renta	6.258	1.903
Utilidad Neta del ejercicio	2.627	4.351

23 Contingentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y a la fecha de emisión del presente informe (04 de abril de 2019), no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

24 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (04 de abril de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.